CÂMARA DE REPRESENTANTES
Chaveia. Legislatura

DIVISIÓN PROCESADORA DE DOCUMENTOS

Nº 1618 de 2013

S/C Comisión de Turismo

CÁMARA INMOBILIARIA URUGUAYA

Versión taquigráfica de la reunión realizada
el día 15 de mayo de 2013

(Sin corregir)

Preside: Señor Representante Juan C. Souza, Vicepresidente.

Miembros: Señores Representantes Pablo Centurión, Mario García, Juan Ángel Vázquez y Horacio Yanes.

Invitados: Integrantes de la Cámara Inmobiliaria Uruguaya, señores Marcelo Nieto, Richard Aldama, Luis Silveira, Luis Zaffaroni y señora Silvia Arcidiaco.

SEÑOR PRESIDENTE (Souza).- Habiendo número, está abierta la reunión.

La Comisión tiene el agrado de recibir a una delegación de la Cámara Inmobiliaria Uruguaya, integrada por la señora Silvia Arcidiaco, de la Asociación de Inmobiliarias del Uruguay y por los señores Luis Silveira, Richard Aldama, Marcelo Nieto, de la Cámara Inmobiliaria Uruguaya y por el señor Luis Zaffaroni, de la Asociación de Inmobiliarias de Punta del Este.

Para nosotros es un gusto recibirlos en la tarde de hoy, a partir de su solicitud de reunirse con esta Comisión a raíz del proyecto de ley que en este momento está a estudio en la Comisión de Constitución, Códigos, Legislación General y Administración. Les adelanto que esta Comisión, en conocimiento de dicho proyecto, solicitó -y así se acordó- que en el momento en que la Comisión de Constitución, Códigos, Legislación General y Administración comience el tratamiento del mismo, integrar esta Comisión a la discusión y al trabajo de ese proyecto, para poder tener un seguimiento más cercano del texto del mismo.

SEÑOR SILVEIRA.- Muchas gracias por habernos recibido.

Queremos decirles que, por consejo de esta Comisión, no vinieron todas las Asociaciones que respaldan este proyecto, como, por ejemplo, la de San José, Paysandú, Colonia y Rocha. Sí estuvieron presentes el día en que ustedes firmaron para llevar adelante el proyecto de ley.

Somos un grupo pequeño que vinimos a decirles cuál es la situación que tenemos al día de hoy. Si nos permiten, nuestro compañero Aldama les va a explicar en qué estamos para ver qué opinan sobre cómo deberíamos seguir.

SEÑOR ALDAMA.- Nuevamente, agradezco esta instancia de poder conversar con ustedes y manifestarles que, en realidad, todas las Asociaciones que respaldan este proyecto están muy preocupadas por el paso del tiempo. Estamos viendo que ustedes signaron el proyecto como para que se presentara -tenemos claro que no fue avalando el contenido del proyecto, sino la idea- e ingresó a la Comisión de Constitución, Códigos, Legislación General y Administración el 28 de mayo pasado.

Hubo distintas instancias. En algún momento, dicha Comisión pidió informes a la Udelar y a la DGI, lo que también significó una demora. Finalmente, la DGI contestó favorablemente a la iniciativa de este proyecto.

Sin embargo, hemos visto que sigue pasando el tiempo y todas las Asociaciones estamos preocupadas, más que nada las de las zonas turísticas que están sufriendo mucho por el informalismo. Nosotros vemos que los tiempos son cortos para el trabajo de todas las Comisiones que entendemos tienen muchos trámites pendientes y eso uno lo puede ver en la página web del Parlamento, pero nosotros queríamos saber -de parte de ustedes que fueron un poco los "padrinos" para la presentación del proyecto-, qué camino deberíamos seguir más allá de mantener entrevistas con todos los integrantes de la Comisión de Constitución, Códigos, Legislación General y Administración que nos las han concedido. Debo aclarar que hay tres entrevistas que aun no hemos logrado. De esas entrevistas les puedo contar que la iniciativa de reglamentar y tener un marco regulatorio del sector inmobiliario ha caído muy bien; no nos han dicho nada en contrario. Pero lo que vemos, reitero, es que el tiempo pasa y el año que viene tal vez -como todos sabemos- no sea el más propicio para lograr este objetivo.

Básicamente, queríamos intercambiar ideas con ustedes al respecto. También vale la pena comentar que en dos oportunidades hemos pedido ser recibidos por la Comisión

de Constitución, Códigos, Legislación General y Administración, pero todavía no lo hemos conseguido.

Reitero: estamos muy preocupados por el tema. Nos gustaría que algún día en alguna de las inmobiliarias pudiera estar presente un Diputado máxime cuando leemos mails que vienen de gente que no sabemos quién es, que hacen pedidos, que ofrecen casas detallando un celular, que llaman por teléfono o que publican una propiedad y no es una inmobiliaria formal. Esto lo sabemos porque realizamos alguna investigación o llamada. Y eso va creciendo. El informalismo viene desde hace años, pero cuando una cosa se sucede en el tiempo, después de tanto termina siendo casi formal. Entonces, los profesionales que trabajamos en el sector inmobiliario, que aportamos, que tratamos de hacer las cosas lo mejor posible, que nos profesionalizamos -porque todas las Cámaras tienen su instituto o contratan profesores para profesionalizar la tarea- estamos compitiendo con gente que no está preparada pero que, además, no aporta nada al bienestar de ningún ciudadano. Cada vez que se hace una operación informal no hay un retorno, como hacemos nosotros con todas las operaciones que realizamos. Nosotros pagamos IRPF y Fonasa, que fue un nuevo integrante de los impuestos, y estamos de acuerdo -pero, como ya saben- con que todos tributemos por igual.

Quisiéramos saber qué opinión tienen ustedes al respecto y qué camino nos pueden sugerir para que no se pasen estos cinco años sin aprobar el proyecto, porque si eso sucede -y ya lo estamos viendo- van a quedar muchas inmobiliarias formales en el camino.

SEÑOR SILVEIRA.- Hace dos años, el 1º de diciembre, presentamos una conferencia de prensa con un estudio de mercado. Concretamente, estos datos fueron de la consultora Cifra y es bueno recordar que en ese estudio de mercado se dijo que el 80% de los alquileres de temporada -tenemos presente a la gente de Punta del Este y Maldonado- se hacían por la vía informal. En la DGI hubo eco en este sentido; se comenzó a investigar y fue muy bueno. El 66% de las ventas -hablamos de miles de millones de dólares- se han hecho en el sector informal. Quienes estamos formalizados hemos hecho todos los deberes que nos mandaron los actores políticos y, fundamentalmente, el oficialismo que apoyó mucho este proyecto desde su inicio. Hablamos con Carlos Díaz, con el Director de la Dirección General Impositiva, con el Presidente del BPS, con el Ministro de Economía y Finanzas -que también se expidió y debe constar en la Comisión de Constitución, Códigos, Legislación General y Administración- respecto a la formalización. La señora Ministra de Turismo y Deporte tomó la bandera, apoyada justamente por esta Comisión que era interpartidaria, porque firmaron todos los sectores, y nos dijo cuáles eran los mandados que teníamos que hacer como, por ejemplo, hablar con tal sector. Hablamos con todos los sectores; algunos nos dijeron "ni", otros dijeron que sí. Nosotros nos explayamos en los motivos de este proyecto y el que dijo "ni" también estuvo afín. Quizás tengamos que corregir algún artículo.

Pero, ¿qué pasa, señor Presidente? Ahora nos encontramos con que sabemos que en este complicado mundo político que ustedes tienen que vivir todos los días reciben a empresarios como nosotros para buscar soluciones. Pero no queremos ceder en esta militancia que venimos trabajando desde hace muchísimos años porque entendemos que este proyecto es bueno para todos. No es bueno para los operadores inmobiliarios que ya estamos controlados, sino que es bueno para el Estado, para el Gobierno y para la recaudación de impuestos. Y no es que nos queramos vestir y que ese sea el argumento mejor pero, ¿qué pasa? Cuando hay un informal que está trabajando nos está perjudicando a todos, por supuesto que primero al Estado y después a los que estamos formalizados. Entonces, pensamos que ya que la Comisión de Turismo -como decía el

compañero Aldama- ha tenido la contemplación de haber firmado todos juntos este proyecto para que se trate -la señora Ministra está de viaje; ella también ha trabajado y nos ha escuchado mucho con ella desde el punto de vista legal, además de los doctores Santiago Carnelli, Mello y Renán Rodríguez en la conformación de este proyecto- dijimos: "Bueno, vamos a la base primaria que se firmó hace un año a ver qué nos pueden decir los legisladores de la Comisión y cómo pueden ayudarnos en esto". Ese es un poco el sentido de esta reunión.

SEÑOR PRESIDENTE.- Gracias por los comentarios y los aportes.

Creo que todos los miembros integrantes de esta Comisión tenemos cabal sensibilidad en cuanto a la importancia que tiene la competencia desleal para aquellos corredores inmobiliarios que están formalizados. Esta competencia, además, hace eclosión en las temporadas altas, estivales y, obviamente, perjudica a todos. Me refiero a quienes están formalizados, al propio Estado y a la ciudadanía en su conjunto, porque no hay quien brinde las garantías de que el servicio que se presta por un informal a la hora de que no se cumpla con lo pactado, alguien pueda hacer frente a eso. Por lo pronto, el hecho de que no haya quién pueda responder por ese tipo de cosas genera un daño importante también para las políticas de Estado que se llevan adelante en materia de turismo.

Creo que hablo en nombre de todos los colegas legisladores al decir que comprendemos la importancia de este tema. Tal vez es buena y oportuna vuestra solicitud al plantearnos esto, porque -como bien se dijo- apadrinamos en alguna medida con nuestras firmas, como integrantes de la Comisión y con otros legisladores que no la integran, darle estatus parlamentario al proyecto que ustedes habían presentado y quizás sea bueno tomar conocimiento de la situación que nos plantean. Acá están representados todos los partidos políticos, de igual manera que lo están en la Comisión de Constitución, Códigos, Legislación General y Administración. Por lo pronto, tenemos colegas, compañeros nuestros en esa Comisión y tal vez podamos asumir el compromiso de sensibilizar a nuestros colegas de la importancia que tiene para un gran sector del país la resolución más rápida respecto a la aprobación de ese proyecto de ley que está en tratamiento. Creo que ese es el compromiso que podemos asumir.

SEÑOR YANES.- Buenas tardes y bienvenidos a la Comisión.

Lo que dijo el señor Presidente es así y quisiera agregar algo.

Nos hemos enterado después de la temporada de uno de los eslabones que se nombró parcialmente, pero que a nosotros nos preocupa tanto como los intereses de los formales, que es el cliente. También hemos visto en la prensa que en la última temporada -aunque ustedes deben tener ejemplos de todos los días- hubo gente que no tenía dónde reclamar ni recurrir por estafas y fraudes que hubo. Yo digo -y quisiera que quede documentado en la versión taquigráfica- que la oportunidad y la necesidad del proyecto de ley se va reafirmando día a día. Deseo, reiterar, en nombre de mi bancada, nuestro compromiso real en la legislación, en alguno de los legisladores que pudo haber contestado "ni" -supongo que puede haber algún conocido nuestro-, pero creo que el "ni" fue cediendo cuando se conoció negro sobre blanco el contenido del proyecto.

La Comisión de Constitución, Códigos, Legislación General y Administración merecerá en algún momento un análisis de sus responsabilidades, en el Parlamento porque termina siendo un embudo. Sinceramente, no escapan a ustedes algunas prioridades que tiene el país en temas como, por ejemplo, el Código de Aduana, el Código Penal, el proyecto referido a la regulación un poco más estricta de la tenencia de

armas y, a nivel de bancada y de Gobierno, nos hemos solidarizado con esas necesidades.

En otros casos, quizás haciendo una gestión ante el Presidente de la Cámara se podría cambiar el destino de un proyecto pero en este, lamentablemente, sería muy difícil, porque el Reglamento es muy claro.

En algún momento la Comisión planteó su interés de participar en el estudio del proyecto, conjuntamente con la Comisión de Constitución, Códigos, Legislación General y Administración; inclusive, estuvo a punto de solicitar que se integraran, como lo prevé el Reglamento, pero nos pareció que sería como cargar más la carretilla, porque los problemas de agenda serían peores y aún el quórum para sesionar.

En síntesis, si bien es cierto que hay dificultades de agenda, de tiempos, por suerte no hay freno político. Conjuntamente con la señora Diputada Cáceres -que en el día de hoy no pudo estar presente- y con el señor Diputado Souza conversamos informalmente con la señora Ministra, quien nos confirmó que se mantiene el compromiso.

A su vez, nuestros compañeros en la Comisión de Constitución, Códigos, Legislación General y Administración, el señor Diputado Borsari Brenna, y supongo que también el señor Diputado Cersósimo, tienen voluntad de sacar adelante este proyecto, pero existen problemas de agenda. Esta sesión nos obliga a empujar para que siga avanzando.

Quizás no esté del todo de acuerdo con la afirmación de que el año que viene será más complicado aprobar el proyecto; personalmente, quiero aprobarlo este año para que no se pierda otra temporada.

Por último, agradezco el reconocimiento que hace la Cámara Inmobiliaria de la DGI, que aplicó procedimientos exitosos para detectar informales en infracción.

No nos gusta esta situación, pero insistiremos en que este proyecto se trate cuanto antes.

En este sentido, pregunto a la Cámara Inmobiliaria si ya fueron a la Comisión de Constitución, Códigos, Legislación General y Administración para opinar sobre el proyecto.

SEÑOR SILVEIRA.- No fuimos convocados todavía.

SEÑOR YANES.- Entonces, quizás podríamos plantear a la Comisión de Constitución, Códigos, Legislación General y Administración, paso que es imprescindible en el estudio de un proyecto, que reciban a los interesados. Aunque no nos prometan que habrá un pronto tratamiento del proyecto, como sugirió el señor Diputado Vázquez fuera de micrófono, quizás podríamos comprometerlos para que reciban a la Cámara Inmobiliaria.

SEÑOR PRESIDENTE.- Secretaría me informa que el proyecto de corredor inmobiliario fue incorporado la semana pasada al orden del día de la Comisión de Constitución, Códigos, Legislación General y Administración; hasta la semana pasada no estaba ni siquiera en el orden del día. Creo que es un avance.

Nos comprometemos a hablar con los compañeros de la Comisión para expresarles nuestra inquietud.

SEÑOR VÁZQUEZ.- También me comprometo con la Cámara Inmobiliaria a hablar con los señores Diputados Cersósimo y Fernández, que integran la Comisión de Constitución, Códigos, Legislación General y Administración.

Si bien el proyecto fue incorporado al orden del día, está en decimocuarto término; por tanto, tendremos que hacer alguna gestión para que sea considerado antes, aunque me parece difícil, porque la Comisión tiene otros asuntos bastante complicados.

SEÑOR GARCÍA- La conclusión forzosa que estamos obligados a sacar es que los tiempos parlamentarios no se compadecen con la realidad comercial; estamos en pleno siglo XXI y lamentablemente estas cosas siguen pasando.

Precisamente, nuestro compañero Iturralde Viñas, quien integra la Comisión de Constitución, Códigos, Legislación General y Administración, nos comentó que el proyecto de corredor inmobiliario está en el orden del día pero aún no se ha empezado a estudiar. Lo único que está a nuestro alcance es incidir para que se pueda tratar cuanto antes. Creo que esta Comisión ha demostrado su compromiso con el proyecto, pero lamentablemente su consideración no depende de nosotros.

Por supuesto, entendemos la problemática de la competencia desleal, de lo mala imagen que genera para el país, porque los turistas parece que vienen a un país del cuarto mundo, porque basta una llamada por teléfono para alquilar o comprar una casa; eso lo que más perjudica es la imagen del país, que es de lo que más deberíamos preocuparnos si queremos competir en esta carrera del siglo XXI que se juega en la excelencia de los servicios. Creo que estamos lejos de competir en serio y proyectos como el del corredor inmobiliario ayudarían a cambiar la cabeza de todos los uruguayos.

Además de todas las tareas que se han encomendado a las inmobiliarias, hoy tienen la obligación de denunciar las operaciones sospechosas de lavado de dinero. Se ha inclinado tanto la balanza, que depende del Estado equilibrarla, y en eso todos somos responsables. Obviamente, no nos vamos a quitar el sayo de la responsabilidad porque estamos en un sistema democrático, en el que todas las fuerzas políticas tienen su responsabilidad y tratamos, sobre todo en materia política, de generar los consensos necesarios.

Por último, quiero preguntar si ha habido una evaluación, aunque sea primaria, de la acción de la DGI. Nos consta que en esta temporada se aplicaron medidas, pero no conocemos los resultados. En ese sentido, quiero saber si estas medidas incidieron en el trabajo de las inmobiliarias.

Por otra parte, también quiero saber si la Cámara Inmobiliaria ha hecho alguna denuncia ante la DGI; sabemos que hoy hay todo una industria detrás del informalismo. Tal vez para la Cámara Inmobiliaria sea más fácil denunciar para disparar los mecanismos de control que debe hacer el Estado, como corresponde.

Finalmente, quiero saber si hay asociaciones discordes con este proyecto o si el apoyo es unánime.

SEÑOR SILVEIRA.- El señor Leonardo Costa, de la DGI, dio cuatro conferencias vinculadas con el lavado de dinero para operadores inmobiliarios. Escuchamos que no se denunciaron operaciones, quizás porque ninguna pareció sospechosa. Sin embargo, si el 66% de las ventas se concretan informalmente y solo el 33% es formal, no es fácil lo que los operadores formales puedan denunciar.

Además, las grandes torres de Punta del Este que, en algunos casos, tienen apartamentos que cuestan US$ 3:000.000, no venden a través de las inmobiliarias uruguayas, sino en Argentina, y en ese caso lo único que se paga es el ITP.

Por otra parte, el apoyo al proyecto no es unánime, sino mayoritario. Una asociación, que tiene más de sesenta socios, de los cuales treinta y cinco también están en la Cámara Inmobiliaria Uruguaya, disiente con algunos artículos. Nuestra institución

votó por asamblea general su apoyo a este proyecto de ley. Como en todos lados, hay algún disidente.

Por primera vez en la historia, estamos encolumnados rematadores, todas las asociaciones del interior, ADYPE y demás, y conformamos alrededor de 1.525 empresas, contra poco más de treinta que disienten con el proyecto. Me parece que el apoyo que tiene el proyecto es sobrado.

Por otra parte, para esta temporada no solo contamos con la docencia de Leonardo Costa, sino que también convocamos a economistas de todos los partidos, lo que es muy bueno, porque nos dimos cuenta de que coincidimos prácticamente en todo, ya que esa "exportación", como decía un encumbrado economista el otro día, que es el turismo, del que nosotros formamos parte, se nos viene desmembrando, por distintas razones que no viene al caso explicar en esta Comisión, pero cuyos integrantes ya conocerán porque es el responsable del dolor de cabeza de la señora Ministra y de todos para recuperar el mercado argentino, del que personalmente opino que seguimos dependiendo, por mejor que sea el trabajo que haga la Cámara para salir a buscar turistas de Chile, de Brasil y del mundo.

SEÑOR ZAFFARONI.- La DGI hace varias temporadas que viene trabajando. Hace dos años quizás dio el golpe más fuerte, cuando entrevistó a muchos encargados de edificios para pedir determinados detalles que servían al organismo para saber si realmente estaban haciendo de intermediarios o eran porteros de edificios. Este trabajo obtuvo resultados, y este año volvió a actuar, pero de manera diferente, es decir, fue a determinados edificios y habló con las personas para saber si eran inquilinos o no.

Sea como fuera, todo lo que hace la DGI en Punta del Este es positivo, porque por lo menos alguien se asusta y trata de no evadir o de hacer el negocio por intermedio de las inmobiliarias.

Estamos trabajando con la DGI desde hace mucho tiempo, con el Director anterior y el actual, y lo seguiremos haciendo, porque estamos tan interesados como el Estado. Queremos que se apruebe el proyecto para evitar el informalismo y que la DGI controle, porque pagamos nuestros impuestos, pero los otros, que no pagan absolutamente nada, van en coche, no tienen gastos y están esperando en la puerta al cliente. Nada más fácil: la persona se presenta en el edificio que le gusta, se para en la puerta y el portero le alquila; no hay ningún gasto.

Por otra parte, la gran mayoría de las ventas de apartamentos de las grandes torres se hace en los showroom, y esto escapa totalmente a las inmobiliarias de Punta del Este. No hemos podido revertir esta práctica, quizás por falta de imaginación de las cámaras inmobiliarias de Punta del Este que no encontraron el mecanismo. La mayoría de los negocios de estos grandes edificios de Punta del Este se hace directamente con el empresario, con el dueño. Una chica en el showroom conecta inmediatamente al interesado con el dueño de la torre, ¿¡y qué mejor para el interesado que hablar directamente con el dueño de la torre!? Es evidente, si quiero sacar alguna ventaja es mucho más fácil hablar directamente con el dueño que con la inmobiliaria. La inmobiliaria hará todo lo posible para ganar su comisión, pero en un mano a mano no siempre logra lo mismo que se podría conseguir hablando directamente con el dueño de la torre.

SEÑORA ARCIDIACO.- Represento a la Asociación de Inmobiliarias del Uruguay, gremial que trabaja codo a codo en la intergremial.

Quiero hacer dos acotaciones.

En primer lugar, nosotros también hemos tenido reuniones a manga remangada con el licenciado Díaz respecto al tema del lavado de activos. O sea que estamos haciendo todo lo más posible. Apoyo lo que decía el señor Luis Silveira en ese sentido. Es más: estamos tan metidos en el tema, que en junio vamos a tener una reunión con el contador Pablo Ferreri para informarnos y actualizarnos sobre el tema.

Por otra parte, quiero decir que nuestros socios, por asamblea, respaldan completamente el proyecto de ley. Creemos que más que necesario es imperioso, es urgente. Es algo que va a mejorar todo. Es sencillo y tiene pocos artículos, pero estamos convencidos de que es necesario.

SEÑOR ALDAMA.- Me gustaría hacer algunas precisiones.

En la misma línea de lo que decía el señor Diputado Yanes, creemos que uno de los valores más importantes que tiene el proyecto -como sus precursores podríamos sentarnos acá a hablar el tiempo que ustedes no tienen- son las garantías. No solo hablamos de lo que pierden el Estado y las inmobiliarias o de que mañana van a cerrar cinco, diez o cincuenta inmobiliarias. También hablamos de proteger al cliente que compra su casa y al que busca invertir, sea de acá o de otro país.

Además, la idea es que, tal como figura en el proyecto, en el futuro el operador inmobiliario, titulado y matriculado -desde hace años existe el curso oficial-, sea quien tenga la total responsabilidad de todos los quehaceres y deberes dentro de una inmobiliaria y con los clientes.

Por otra parte, un señor Diputado preguntaba si representábamos a todas las asociaciones. Sería bueno recordar que el proyecto presentado en 2009 tuvo el impulso y el apoyo de las asociaciones, pero estas no habían consultado a sus bases. Se generó con mucho esfuerzo por parte del Ministerio de Turismo y Deporte y de las directivas de las agremiaciones inmobiliarias, pero los socios no estaban en conocimiento total del articulado del proyecto. Tenían entendido que había algo pero no sabían bien de qué se trataba. Después, se conoció el articulado y no estuvieron de acuerdo con el proyecto. Si hoy como operador inmobiliario tengo que pedir disculpas a los que trabajaron en eso, lo hago; lamentablemente, no sabíamos qué era lo que implicaba ese proyecto. Por ejemplo, en 2009 la Cámara Inmobiliaria realizó una gran asamblea -la más multitudinaria de todos los tiempos-, donde los socios dijeron que no estaban de acuerdo con ese proyecto pero que querían una iniciativa en este sentido. A partir de ahí, empezamos a trabajar, y en eso estamos.

Ahora decimos que hay una asociación que no está de acuerdo. No tenemos por qué no nombrarla: es Adapi, una antigua y prestigiosa institución. El problema es que no hicieron una asamblea con sus socios para decidir si estaba de acuerdo o no con este proyecto. Cabe señalar algo que no dijimos: los invitamos a participar. Junto con el señor Nieto tuvimos una reunión con dos integrantes de Adapi. Les entregamos el proyecto y lo analizamos, pero a raíz de lo que establecían algunos artículos, no se quisieron sumar. Además, tienen otra visión, que responde a un proyecto anterior. Lo concreto es que la invitación fue hecha.

Nosotros somos la mayoría. No podemos negar que Adapi no está de acuerdo con el articulado pero tampoco podemos negar, como dijo Silveira, que hay socios comunes. A esto agrego que ellos no realizaron una asamblea.

Por último, para poder instruirme, les tengo que hacer una pregunta. Permanentemente miro la web para ver qué está pasando, y vi que hoy a la hora 15 se reúne la Comisión de Constitución, Códigos, Legislación General y Administración. El orden del día establece: "Actividad Inmobiliaria. Regulación. (C/1537/12. Rep. 857/12)."

-es decir, este proyecto, el que ustedes impulsaron- "Operador Inmobiliario. Regulación de su actividad (C/1278/06. Rep. 36/10)". La Carpeta 1278/06 es un proyecto del señor Diputado Cardoso, del año 2006. Según tengo entendido, el 15 de marzo de este año, la Comisión de Constitución, Códigos, Legislación General y Administración lo archivó. Ahora, supongo que en virtud de algún pedido, volvió a la Comisión.

Entonces, quisiera saber si la Comisión va a tratar nuestro proyecto -por llamarlo de alguna manera- o el del señor Diputado Cardoso. Esto me interesa en demasía.

SEÑOR PRESIDENTE.- Por lo general se pide el desarchivo de un proyecto a los efectos de compararlo con otros.

Como usted acaba de leer, en el orden del día está el proyecto firmado por todos los miembros de esta Comisión. Seguramente, alguno de los integrantes de la Comisión de Constitución, Códigos, Legislación General y Administración recordó que había una iniciativa anterior, y pidió que fuera desarchivada para analizarla conjuntamente con la que ustedes presentaron.

SEÑOR YANES.- La Comisión de Constitución, Códigos, Legislación General y Administración se reunió hoy a la hora 10; no creo que se reúna a la hora 15. Un elemento a tener en cuenta es que muchas veces esa Comisión se reúne hasta dos veces en el día. Es de las pocas Comisiones que a veces se reúne de mañana para tratar un tema y de tarde, otro, o de mañana para tratar temas y de tarde para recibir delegaciones.

Ahora quiero referirme a las mayorías y las minorías. Entiendo que el señor Diputado Mario García estaba tratando de actualizar la información. Yo quiero decir que en su momento me entrevisté con esa asociación. Si bien el proyecto del año 2009 estaba respaldado por las directivas -alguien podría decir que los operadores privados lo respaldaban en líneas generales-, hubo un análisis, un reestudio, una búsqueda de modernización, de actualización y se trató de limar aquellas cosas que podían ser cuestionadas. Sin embargo, las personas que hablaron conmigo, presentaron el mismo proyecto que habían traído antes. A pesar de que se trató de una reunión personal que me solicitaron como legislador, como el tema está sobre la mesa quiero decir que se habló de que el tiempo había pasado, las condiciones habían cambiado y demás

Más allá de esto, tenía conocimiento del proceso en el que ustedes estaban y del respaldo que esto tenía; precisamente, recuerdo cuando se firmó en aquel acto público en el que estaban representantes de todas partes del país.

Yo sinceramente me siento obligado a plantear que uno de los temas fue que no hubo "aggiornamento". Cada uno tiene todo el derecho de seguir pensando lo que quiera, pero se trataba del mismo proyecto que se presentó antes.

Por otra parte, al igual que el señor Presidente creo que seguramente algún legislador de la Comisión de Constitución, Códigos, Legislación General y Administración se acordó de la existencia de esa iniciativa y pidió que fuera desarchivada para tenerla como un elemento más de consulta. De todos modos, preguntaremos qué fue lo que pasó. Capaz que el señor Diputado Cardoso pidió a algunos de sus integrantes que pusiera su proyecto en la agenda para que se tuviera en cuenta determinada idea.

En conclusión, renuevo mi compromiso con el proyecto; lo respaldo técnicamente. Ahora lo único que resta es insistir para que la Comisión lo trate. El señor Diputado Vázquez me hacía notar que el orden del día tiene proyectos muy importantes y complicados, pero vamos a hacer lo posible para que en los próximos meses se le dé un empujón. Lo primero para ir quemando etapas, es que ustedes sean recibidos.

SEÑOR NIETO.- Por la seguridad de los clientes es muy importante que cuando haya una operación de este tipo intervenga un profesional.

Es fundamental que esta iniciativa salga antes de la temporada, porque en esa época hay mucho movimiento y es muy importante la imagen del país hacia fuera, pero este es un problema del día a día. Actualmente todo el mundo alquila casa o vende. Sabemos el peso que tiene alquilar para una persona y la responsabilidad que implica el asesoramiento en este sentido, porque después se firman contratos. A veces algunas inmobiliarias que tenemos muchos años debemos resolver problemas de terceros. Si se revuelve en los Juzgados van a encontrar muchos problemas ocasionados por este motivo y que se podían haber solucionado con el asesoramiento de un buen profesional.

Entonces, esto va más allá del informalismo y del daño económico; también hay que tener en cuenta el daño económico y moral que se ocasiona al usuario, que es muy importante. Uno siempre mira su chacrita con mejor vista, porque está adentro. La seguridad es muy importante porque hay vidas de por medio, pero este problema genera grandes daños.

SEÑOR SILVERA.- Me preocupa que ahora aparezca el proyecto del señor Diputado Cardoso. Quiero recordar que también hubo otra iniciativa en este sentido. Decimos esto porque el legislador puede trabajar sobre algo que está perimido. Por ejemplo, el entonces Senador Saravia presentó un proyecto sobre el operador inmobiliario. Oportunamente, hablamos con el doctor Alberto Breccia -quiero resaltar que es una magnífica persona; trabajamos de forma fantástica-, y nos dijo que esa iniciativa tenía muchas rengueras jurídicas. Estaba tratando de frenarla para corregirla, pero lo nombraron Embajador en Roma y no pudo seguir trabajando en eso.

Entonces, nos preocupa que la Comisión de Constitución, Códigos, Legislación General y Administración comience a sumar esos otros proyectos.

Queremos dejar claro que esta iniciativa es apoyada por 1.522 empresas, y que en ella trabajó mucho el Poder Ejecutivo desde el Ministerio de Turismo y Deporte. Además, todos los sectores políticos estuvieron al tanto del tema. Cuando algún Diputado planteó alguna duda, se le explicó. Estuvimos horas explicando cada uno de los artículos, tanto a blancos, colorados, independientes como a frenteamplistas. Nosotros estamos por encima de las banderías políticas; trabajamos por el bien del Estado.

Es bueno que como Representantes sepan que hay otras iniciativas pero en esta fue que trabajó el Ministerio de Turismo y Deporte. Además, juristas importantes como los doctores Carnelli y Renán Rodríguez, trabajaron mucho para lograr esto.

Por otra parte, quisiera agregar que hace quince días estuvimos en Paraguay reunidos con la Confederación Inmobiliaria de Latinoamérica. Después de estudiar las leyes de Argentina y de Brasil, y enterados de nuestra iniciativa -como ustedes saben, Paraguay está teniendo un crecimiento muy importante a nivel inmobiliario-, las autoridades del quehacer inmobiliario tomaron como modelo el proyecto que ustedes firmaron, para aprobar algo similar en Paraguay. Después de haber estudiado todas las propuestas, entendieron que esa era la que más se adecuaba, por lo profesional que era.

SEÑOR PRESIDENTE.- Varios de los integrantes de la Comisión de Turismo también estuvimos en el período anterior. Por tanto, tenemos constancia del proceso que tuvieron los proyectos presentados por el Senador Saravia y por el Diputado Cardoso. Inclusive, conocemos el que fue remitido antes por el Ministerio, que terminó naufragando por las razones que ustedes expusieron.

Hemos recibido en reiteradas oportunidades a la señora Ministra y al ex Ministro Lescano, y este tema no ha estado ausente de las reuniones que hemos mantenido con los jerarcas de la Cartera. Cuando se presentó el proyecto que finalmente naufragó, todos estábamos ansiosos por generar un instrumento legal, porque entendíamos que iba a ser positivo para la actividad inmobiliaria y para el país, ya que cumplía otros cometidos: el control de la procedencia de los dineros que se invertían, la retención de los impuestos, etcétera. Todo eso generó un debate álgido. Recuerdo una reunión que mantuvimos con las autoridades del Ministerio, luego de que la iniciativa naufragó. Nos dijeron que habían hecho todo el esfuerzo. Creo que los términos planteados en la interrelación cotidiana con ustedes fueron: "Póngase de acuerdo y, después, analizamos un proyecto que tengan un acuerdo primario". Cuando tomó conocimiento del proyecto que hoy tiene estado parlamentario, la Ministra planteó en esta Comisión que su tratamiento debería ser fácil en la medida en que se había cumplido con todo el proceso que ustedes mencionaron: el Poder Ejecutivo opinó y participó en su elaboración y contempla los intereses de todas las partes.

Creo que los legisladores de la Comisión de Constitución, Códigos, Legislación General y Administración tienen la sensibilidad política suficiente como para comprender que esto reúne muchas voluntades e intereses comunes, y eso es lo que van a priorizar. Al menos el sentido común indica que no se puede ir por otro camino que no sea el que reúne el mayor consenso de los actores privados y, también, de quienes tienen responsabilidad a nivel de las políticas de Estado.

Seguramente la Comisión va a analizar este proyecto, que es el que tiene amplio consenso. Lo que deben haber hecho nuestros compañeros -al igual que lo hemos hecho nosotros en algún momento-, fue pedir los antecedentes para hacer el análisis, comparar y ver si hay algún elemento que ayude a mejorar el texto. Asimismo, quiero reafirmar el compromiso de los integrantes de esta Comisión para interactuar con nuestros colegas de la Comisión de Constitución, Códigos, Legislación General y Administración y ver en qué medida podemos aligerar el paso con ese proyecto de ley.

Nos consta que la Comisión de Constitución, Códigos, Legislación General y Administración, como bien decía el señor Diputado Yanes, no es que tenga una agenda numeral, es decir, que se dedique nada más al punto uno y hasta que no lo liquide no termina, sino que trata dos o tres temas al mismo tiempo, fijándose distintas instancias de reunión para ir trabajando. De lo contrario, sería una tarea inabarcable por la cantidad de temas que terminan radicando en dicha Comisión.

Reitero el compromiso de esta Comisión, comprendiendo a cabalidad vuestra inquietud y compartiéndola, de ayudar a empujar el tratamiento de este proyecto de ley.

Agradecemos su presencia en la tarde de hoy y queremos decirles que las puertas de esta Comisión están abiertas siempre que ustedes deseen ser recibidos por la misma.

Muchas gracias.

(Se retira de Sala la delegación de la Cámara Inmobiliaria Uruguaya)

Tenemos en nuestro poder una nota de la Junta Departamental de Montevideo, que fue repartida por Secretaría, en la que se nos comunica que los días 20 y 21 se llevará a cabo en Montevideo el Primer Encuentro de Comisiones de Turismo y Deporte, organizada por la Junta Departamental de Montevideo y la Legislatura Autónoma de la Ciudad de Buenos Aires. Ambos Parlamentos tienen firmado un Protocolo de Cooperación Rioplatense, y este encuentro es parte del compromiso de ambas Comisiones de Turismo y Deporte.

Ellos nos plantean que los legisladores de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires solicitan ser recibidos por esta Comisión y por la Comisión de Deporte. La fecha que proponen para la reunión es el martes 21 porque ya tienen agendada, inclusive, una visita al Palacio de la delegación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Nosotros informamos a quien nos llamó, que fue la Edila Gloria Benítez -ex colega Diputada- que esa fecha coincidía con el período en que las Comisiones no sesionan, pero que íbamos a hacer el esfuerzo para tratar de que por lo menos una delegación de esta Comisión pudiera recibir dicha delegación.

Quería informarles esto y ver qué disponibilidad tienen los señores legisladores de estar presentes ese día. Trataremos también de hacer gestiones con los miembros integrantes de la Comisión de Deporte para que nos acompañen en esa reunión. Para ello solicitamos a la Secretaría tenga a bien realizar dicha coordinación con la Secretaría de la Comisión de Deporte, que también presido.

SEÑOR YANES.- Ya estamos en condiciones de que usted sepa quiénes podemos venir.

SEÑOR PRESIDENTE.- Entonces, contamos con la presencia de los señores Diputados Vázquez, Yanes y Mario García. Dicha reunión sería alrededor de la hora 12 y 30.

SEÑOR YANES.- Sé que se podría reunir una Subcomisión y la Comisión en forma extraordinaria. A mí me interesaría especialmente que dicha reunión fuera en sesión extraordinaria, a efectos de que se realice una citación y así poder contar con la documentación de dicha reunión ya que ayudaría al relacionamiento con Argentina. Reitero, me gustaría que se realice la reunión en una sesión formal.

SEÑOR PRESIDENTE.- Entonces, encomendamos a la Secretaría que tome contacto con los legisladores que no están presentes hoy en Sala y realice el planteo de que vamos a recibir una delegación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y así ver la posibilidad de concretar una sesión extraordinaria. Si existiera esta posibilidad, lo resolvemos desde la Mesa con Secretaría y realizamos la convocatoria.

Tenemos en carpeta el proyecto de ley de turismo. Quería proponerles acordar un régimen de trabajo para comenzar a tratar este proyecto. Me parece que deberíamos convocar nuevamente al Ministerio de Turismo para que venga a explicitar y fundamentar el proyecto de ley y, en definitiva, habilitar una instancia para que podamos preguntar nuestras dudas y allí dar comienzo al tratamiento. Asimismo, tenemos que ver qué organizaciones o instituciones creemos necesario invitar para escuchar su opinión al respecto. Me parece que va de suyo que la Cámara de Turismo, que nuclea prácticamente al ciento por ciento de los operadores turísticos del Uruguay, debería ser otro de los invitados para opinar sobre el tema, más allá de que nos consta que este proyecto viene con un amplio consenso desde el ámbito privado en conjunción con el público. De todos modos, debemos cumplir con la formalidad de invitar a los distintos actores que intervienen, y ese sería el esquema de trabajo que les propongo. Obviamente, creo necesario encomendar al asesor letrado que nos ha acompañado a lo largo del tiempo en esta Comisión un primer análisis desde el punto de vista técnico legislativo del texto de la ley y, si se entiende pertinente, un comparativo con la actual ley de turismo para que podamos contar con algún tipo de referencia acerca de cuáles son las cosas a modificar, cuáles las nuevas y qué es lo que queda sin efecto, lo que nos daría una visión mucho más amplia de la importancia de este proyecto.

Recordando lo planteado por la señora Ministra y teniendo en cuenta también la complejidad de los tiempos que se avecinan, creo que este año deberíamos tratar de

aprobar este proyecto, porque el que viene va a ser un año complejo desde el punto de vista político electoral. Deberíamos asumir el compromiso de marcar una agenda que nos permitiera trabajar y, tal vez, promediando el mes de julio tener la posibilidad de aprobar este proyecto y pasarlo al Senado para tener tiempo suficiente y que el proyecto pueda tener estatus de ley en el presente año.

SEÑOR YANES.- En la misma línea que lo está planteando el señor Presidente, quiero decir que a nivel de mi bancada el interés es darle diligencia a este tema, por la importancia de la ley, por los respaldos de consensos. Creo que las convocatorias al Ministerio y la Cámara de Turismo serían casi suficientes, en principio, pero para enriquecerlo e involucrar a más actores considero que sería bueno solicitar la presencia de la Universidad de la República y de las Universidades privadas que tienen carreras sobre Turismo para conocer su opinión, más allá de que sé que han sido consultados los distintos docentes. De todos modos, creo que a la Comisión le vendría muy bien tomar contacto, por lo menos con esos tres actores.

Hago referencia a esto porque me da la impresión de que en el mes de julio podríamos estar liquidando el tratamiento de este proyecto de ley. Al consultar veremos que no hay grandes problemas ya que viene con un consenso muy importante. Sería bueno que entrara al plenario en el mes de agosto. Alguien podría pensar que el pasaje sería demasiado rápido, pero cuenta con un gran respaldo y las incorporaciones que se le puedan hacer, de surgir elementos nuevos, se harán tratando de conseguir los mayores consensos.

Nuestra voluntad es sacar esta ley lo más rápido posible, con los votos de todos los partidos políticos y pasarlo al Senado en el mes de agosto. Si así fuera, este año habría ley de turismo y me parece que para todos quienes trabajamos en esta Comisión va a ser un logro importante.

SEÑOR PRESIDENTE.- Para mí sería una gran despedida, por supuesto.

Comparto lo que se acaba de plantear. Estoy de acuerdo con incorporar la opinión de la Academia, ya que creo que no es un tema menor. Si lo entienden pertinente, trataríamos de coordinar con la Secretaria de Comisión la venida de las autoridades del Ministerio de Turismo para la primer sesión del mes de junio y para la segunda sesión se convocaría a la Cámara Uruguaya de Turismo y, si fuera posible, también a las autoridades del ámbito universitario.

SEÑOR GARCÍA (don Mario).- Estoy en un todo de acuerdo con quienes me precedieron en el uso de la palabra.

Creo que esta va a ser la labor fundamental de la Comisión en este período y nos gustaría, antes de comenzar a recibir a las autoridades del Ministerio -que todos coincidimos que tiene que ser el puntapié inicial- tener un informe o aproximación jurídica. Acabamos de recibir a la Cámara Inmobiliaria Uruguaya y son parte interesada también en esta ley. Así se definirían las operaciones turísticas en esta nueva normativa, porque la situación por la que están atravesando los corredores inmobiliarios lleva a que esta ley deba estar necesariamente -no hemos profundizado en su estudio- en coordinación con la ley del agente inmobiliario. Por lo tanto, nos gustaría tener un panorama desde el punto de vista jurídico para conocer las posibles incidencias que tiene con la regulación actual y, si fuera posible, con lo planteado y que está a estudio de la Comisión de Constitución, Códigos, Legislación General y Administración, a efectos de ir simplificando caminos, no sea cosa que aprobemos esto por un lado y después la otra ley modifique lo que estamos por aprobar acá.

También podría servir como catapulta para estudiar más rápido el proyecto de corredor inmobiliario.

Por otro lado, creo que tenemos en el debe visitar a los principales departamentos turísticos. Cuando comenzamos el periplo por el país, recorrimos varios departamentos, pero dejamos a Maldonado, Rocha y, fundamentalmente, Montevideo, por más que recibamos a las Cámaras acá. Con esto quiero decir que cuando vayamos a estudiar el proyecto de ley de turismo no tendremos el respaldo fáctico de la gente de ese lugar. Deberíamos tener presente esto, porque el día que tome estado público la aprobación de este proyecto, la Comisión de Turismo no habrá estado presente formalmente en aquellos lugares que son centro de la actividad turística.

Creo que es nuestra responsabilidad, más allá de las distintas convocatorias cuando consideremos el proyecto. Tendríamos que habernos presentado en estos departamentos. Sabemos que actualmente Rocha vive una situación turística particular, por el puerto que se está reformando y por el otro que es muy importante para el país.

Tal vez estas visitas enlentezcan el tratamiento del proyecto en la Comisión, pero le darán un sustento para generar el consenso necesario, que entendemos será muy importante.

SEÑOR PRESIDENTE.- El proyecto de ley de turismo contiene veintidós artículos; a mi entender, para ser una ley nacional, es bastante corta.

No recuerdo bien si fue la señora Ministra Kechichián o Lescano quien comentó que se buscaba una ley marco que permitiera, a través de leyes especiales, regular las distintas actividades.

Por lo tanto, encomendaremos al asesor letrado Abisab que analice ambas normas; supongo que no habrá problemas.

Entonces, coordinaremos una reunión con el Ministerio para la primera sesión de junio y, para la sesión siguiente, a la Cámara Uruguaya de Turismo, y allí evaluaremos la posibilidad de realizar una sesión ordinaria para recibir a las universidades que tengan carreras o cursos vinculados con el turismo.

Asimismo, las primeras sesiones de junio también acordaremos una agenda, en virtud de lo que planteó el señor Diputado García.

No habiendo más asuntos, se levanta la reunión.

≠